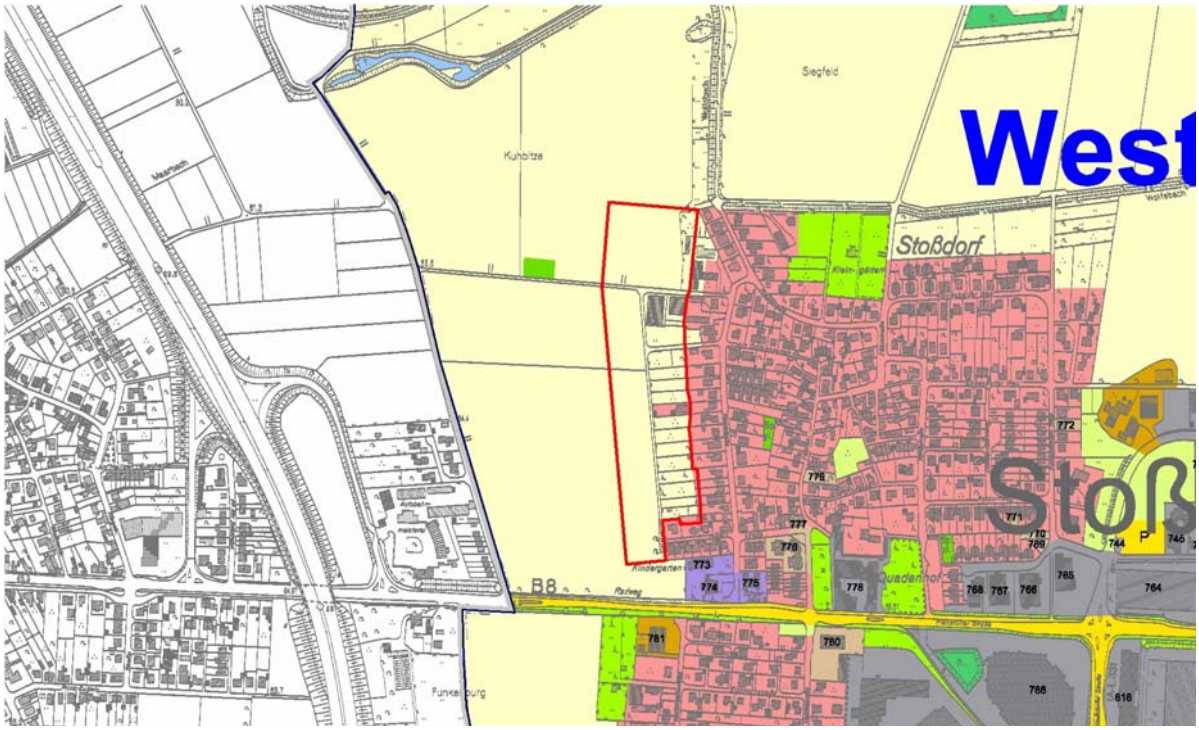
# Standorteignungsbewertung

## Westlicher Zentralort - Standort: S 1a.1

**Luftbildausschnitt**

**Derzeitige Realnutzung** **M 1.10.000**



# Standorteignungsbewertung

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Planungsraum:** | Westlicher Zentralort | **Bebaute Wohn-/Mischbaufläche** | 263,47 ha/ 21% |
| **Stat. Gliederung, Flächennummer** | S 1a.1 | **Siedlungsdichte Bestand** | 61 EW/ ha |
| **Einwohner des Stadtbezirks** (31.12.2009) | 16.124 EW | **Reserven BP / Baulücken** | 23,87 ha |
| **EW-Entwicklung** (Dez. 2005 - Dez. 2009) | 1,82 % | **FNP-Reserven** | 0 ha |
| **EW-Prognose 2025** (natürl. Entwicklung) | -5,44 % | **Zunahme 0 - 3J** - 0,7 % **Zunahme > 60J** 24,64 % | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Planungsrecht / FNP-Darstellung** | | Fläche für Landwirtschaft, Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzzone III | |
| **Flächengröße Standort** | 2,29 ha | **Potentielle Nutzung (W/M)** | W |

## Grundlegende Eignung

| Kriterium | Punkte | Erläuterung / Begründung |
|---|---|---|
| **Status** | | |
| Regionalplanung / GEP-Darstellung | +1 | Lage teilweise im ASB (= 50%), Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, Schutz der Natur, Regionaler Grünzug angrenzend |
| **Umwelt/ Naturschutz** | | |
| Schutzgebiete (Natur- und Landschaftsschutz; Natura 2000) | 0 | Landschaftsschutzgebiet |
| Überschwemmungsgebiet | +1 | Hochwassergefährdeter Bereich nördlich angrenzend |
| **Restriktionen und Konflikte** | | |
| Immissionen im Gebiet | -1 | Autobahn A3 (Beeinträchtigung jedoch angrenzend an bestehende Wohnbebauung hinnehmbar); Immissionen Fluglärm 55 db(A), Konfliktpegel LMP 5-10 dB(A)<br><br><u>Nach Lärmminderungsplan Hennef 2003:</u><br>Flugverkehr 55dB(A)<br>Straßenlärm<br>Tag: 55-60 dB(A)<br>60-65 dB(A) zum Teil<br>Nacht: 55-60 dB(A) |
| Leitungstrassen | +1 | keine Leitungstrassen vorhanden |
| Abbruchgebäude | +1 | keine Abbruchgebäude vorhanden |
| Sonstige Vorgaben (z.B. FStrG; Lärmschutzgebiete Flughafen) | 0 | Nacht-Schutzzone Flughafen angrenzend; Wasserschutzzone III |
| **Städtebau** | | |
| Städtebauliche Einfügung | 0 | im Rahmen ein/ zwei Bautiefen als vertretbare Siedlungserweiterung einzustufen; darüber hinaus Verkleinerung regionaler Grünzug und eher als neuer Siedlungsansatz zu bewerten |
| Siedlungsgröße/ Lage im Ortsteil | 0 | 1.785 EW |
| Denkmalschutz | +1 | keine Beeinträchtigung |
| **Summe Punktzahl** | **4** | |

# Standorteignungsbewertung

## Detaillierte Prüfung Städtebau

### Infrastrukturausstattung

| | | |
|---|---|---|
| Wohnungsnahe Kinderbetreuung (0-6 J) | +1 | Kita "Kunterbunt" |
| Grundschulnähe | -1 | GS Geistingen |
| Einkaufsmöglichkeiten / Nähe zum Zentralen Versorgungsbereich bzw. Nahversorgungszentrum | +1 | Nahversorgungsbereich Stoßdorf |
| Wohnungsnahe Erholung (Nähe zu Parkanlagen, Grünflächen) | -1 | >1000m zu Grünflächen mit gesamtstädtischer Bedeutung |
| Spiel- und Sportflächen | 0 | Spielplatz Ringstraße |

### Klimaschutz/ Energie und Klimawandel

| | | |
|---|---|---|
| Nutzung regenerativer Energieformen | -1 | Ost/West-Orientierung, keine Geothermie möglich (WSZ) |
| Klimawandel | 0 | Grünzug, Frischluftschneise, Flussniederungslage |

### Erschließung/ Verkehr/ Erschließbarkeit

| | | |
|---|---|---|
| Nähe zum klassifizierten Straßennetz | +1 | angrenzend |
| ÖPNV-Anschluss | +1 | Haltestelle Stoßdorf fußläufig |
| Fahrradfreundlichkeit | +1 | Am Radweg |
| Sonderbauwerke (z.B. Neubau oder Ausbau von Abbiegespuren, Brücken, Ampelanlagen, Lärmschutz) | 0 | Voraussichtlich neue signalisierte Anbindung an B8 erforderlich |
| Lokaler Erschließungsaufwand (Betrachtung baulicher Zustand und Ausbaustandard - Fahrbahnbreite, Gehwege, Beleuchtung) | 0 | innere Erschließung erforderlich, Ausbaubedarf |

### Technische Erschließung

| | | |
|---|---|---|
| Entwässerung | +1 | Entwässerungsanlage für Schmutz- und Regenwasser in unmittelbarer Nähe vorhanden |
| Sonderbauwerke | 0 | Erforderlich, Aufwand ist jedoch im Verhältnis zur Flächengröße vertretbar |
| Bemerkungen zu Entwässerung | +1 | Keine, gut möglich |
| Netzanschluss Wasser | -1 | über 200 m bis Hauptleitung |
| Netzanschluss Strom | 0 | bis 100 m |
| Netzanschluss Gas | +1 | Hauptleitung angrenzend |

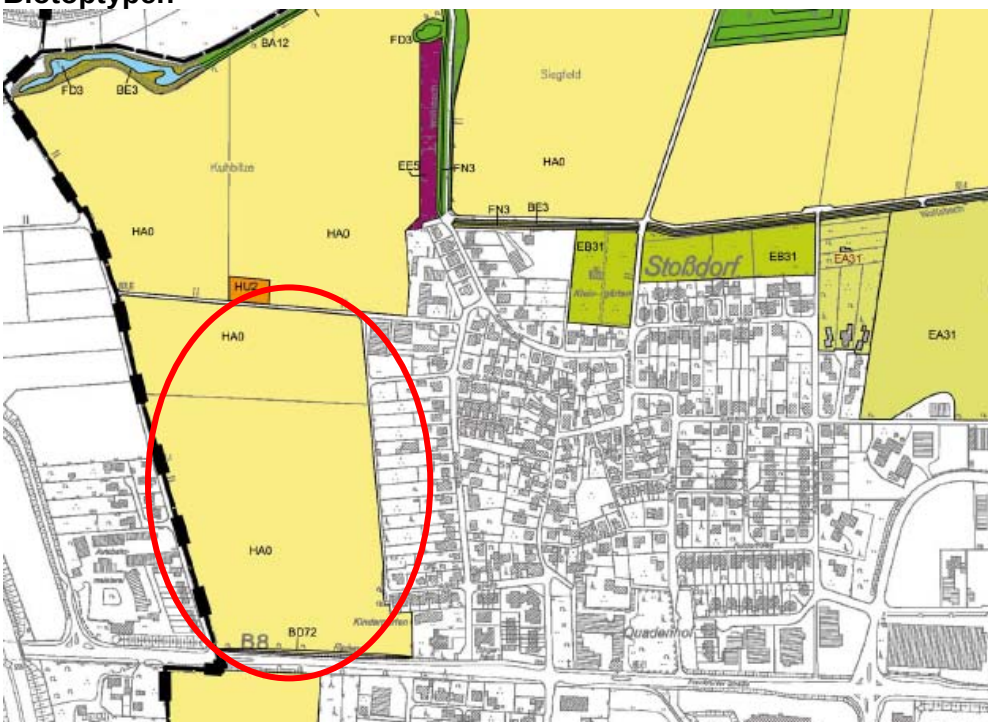
### Sonstiges

| | | |
|---|---|---|
| Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse | 0 | Westl. Striefen 1 Antragsteller, private Gärten schwierig |
| Baulücken | +1 | keine Reserven in Stoßdorf (erfasste Baulücken 2800m²!) |

| | | |
|---|---|---|
| **Summe Punktzahl Städtebau** | 5 | |

# Standorteignungsbewertung

## Biotoptypen




## Detaillierte Prüfung Natur und Umwelt

**Punktesystem**
+ 1 Punkt - positive Auswirkungen / 0 Punkte – keine oder unerhebliche Beeinträchtigung / -1 Punkt - erhebliche Beeinträchtigung möglich / -2 Punkte – erhebliche Beeinträchtigung sicher erkennbar / k.B. – keine Bewertung

| Nr. | Schutzgut | Ermittlung/ Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen | Vertiefungs-erfordernis | Erst-bewer-tung |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Tiere | Es liegt ein gewisses Lebensraumpotential für boden-brütende Feldvogelarten vor. Mit einer essentiellen Standortbindung ist tendenziell aber nicht zu rechnen. | ASP im B-Planverfahren | 0 |
| 2 | Pflanzen | Auf der Ackerfläche sind keine seltenen Pflanzen oder Vegetationseinheiten vorhanden. Es kommt daher v. a. zu unerheblichen Verlusten rudimentärer und kleinflächiger Wildkrautflora. | LBP im B-Planverfahren. | 0 |
| 3 | Boden/Bodenschutz/Altlasten und Bodenbelastungen | Es finden sich schutzwürdige fruchtbare Böden (Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit), die aber in Hennef großflächig vorkommen.<br>Derzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Bodendenkmäler vor. Auf die Bestimmungen des § 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird hingewiesen. | Bodengutachten im B-Planverfahren. | 0 |
| 4 | Wasser | Es befinden sich in diesem Bereich keine Oberflächengewässer und keine Überschwemmungsgebiete. Das Gebiet liegt in der Wasserschutzzone 3. Diese Tatsache kollidiert jedoch nicht grundsätzlich mit dem Vorhaben.<br>Die Grundwasserstufe ist 0, das bedeutet die Böden sind grundwasserfrei. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist bedingt geeignet. | Entwässerung von Niederschlagswasser klären. | 0 |

# Standorteignungsbewertung

| Nr. | Schutzgut | Ermittlung/ Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen | Vertiefungs-erfordernis | Erst-bewer-tung |
|---|---|---|---|---|
| 5 | Luft | Vom geplanten Bestand geht keine oder nur eine geringe Belastung der Luft aus. Ebenso wirkt keine oder nur eine geringe Luftbelastung auf das Gebiet. | Keine weitere Vertiefung erforderlich. | 0 |
| 6 | Klima | Durch die Realisierung der Planungen sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten, die über lokale Effekte hinausgehen. | Keine weitere Vertiefung erforderlich. | 0 |
| 7 | Wirkungsgefüge zwischen den Faktoren (1-6) | Keine Kumulation der Effekte im Wirkgefüge erkennbar. | Keine Vertiefung erforderlich. | 0 |
| 8 | Landschaft, Landschaftsbild und biologische Vielfalt | Die naturschutzfachliche Wertigkeit des Gebietes ist als gering einzustufen. Landschaftsprägende Elemente liegen nicht vor. Eine außerordentliche biologische Vielfalt ist nicht zu erwarten. | Keine Vertiefung erforderlich. | 0 |
| 9 | Umweltbezogene Wirkung auf Menschen/Bevölkerung | Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für und auf den Menschen sind durch Flug- und Verkehrslärm gegeben. | Ggf. Lärmgutachten | -2 |
| 10 | Umweltbezogene Wirkung auf Kultur- und Sachgüter | Derzeit liegen keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor. Auf die Bestimmungen des § 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird hingewiesen. | Keine Vertiefung erforderlich. | 0 |
| 11 | Wechselwirkungen zwischen den Faktoren 1-6, 9 und 10 | Derzeit keine Wechselwirkungen erkennbar (siehe auch 7). | Keine Vertiefung erforderlich. | 0 |
| 12 | Erhalt und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten und Notwendigkeit einer VP gem. § 34 BNatSchG hierfür. | Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete betroffen. | Keine Vertiefung erforderlich. | 0 |
| 13 | Landschaftspläne und sonstige Pläne | Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem Landschaftsschutzgebiet, betrifft aber einen wenig wertgebenden Teil des Gebietes (Intensivacker). Bei Koppelung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen an die Entwicklung sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht gegeben. | LBP im B-Planverfahren. | 0 |
| 14 | Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern | Erfolgt nach dem Stand der Technik. | Keine weitere Vertiefung erforderlich. | k.B. |
| 15 | Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame/effiziente Energienutzung | Obliegt dem Bauherrn. | Keine weitere Vertiefung erforderlich. | k.B. |
| 16 | Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung. | Keine Planungsrelevanz. | Keine Vertiefung erforderlich. | k.B. |
| 17 | Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel §1a (2) BauGB | Gesamtbedarf der notwendigen Flächen wird in einem Gesamtkonzept ermittelt, so dass Versiegelung und die Umwidmung von Flächen auf das nötige Maß beschränkt bleiben. | Keine weitere Vertiefung erforderlich. | k.B. |
| 18 | Eingriffsvermeidung; Vorschläge und Hinweise für Kompensationsmaßnahmen | Der Eingriff sollte außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, um die evt. bodenbrütenden Feldvogelarten nicht zu beeinträchtigen. Bei Realisierung des Eingriffes ist ein Grünzug freizuhalten und ökologisch aufzuwerten. Dies gelingt durch Koppelung der Baumaßnahme an eine Ausgleichsfläche. | ASP/LBP im B-Planverfahren. | k.B. |
| **Summe Punktzahl Natur und Umwelt** | | | | -2 |

# Standorteignungsbewertung

## Zusammenfassung Städtebau

Der Standort liegt am westlichen Siedlungsrand der Ortslage Stoßdorf (Planungsraum Ia - Westlicher Zentralort-). In östlicher Richtung grenzt überwiegend Einfamilienhausbebauung an. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Die Fläche kann über die Alberstraße sowie die Ringstraße erschlossen werden und ist als vertretbare Siedlungserweiterung bei einer Entwicklung von 1-2 Bautiefen einzustufen. Der Ortslage Stoßdorf fehlen weitere Bauflächen, Reserveflächen sind derzeit nicht vorhanden. Ein Kindergarten und der Nahversorgungsbereich von Stoßdorf sind gut erreichbar.

Der Standort verfügt über eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz (L333). Auch der Anschluss für Gas sowie Möglichkeiten zur Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung sind unmittelbar vorhanden. Zur Entwässerung der Fläche sind Sonderbauwerke erforderlich, der Aufwand scheint im Hinblick auf die Flächengröße auch vertretbar.

Konfliktpotentiale durch Fluglärm und die westlich liegende Autobahn A3 sind bei der Entwicklung der Fläche zu berücksichtigen.

## Natur und Umwelt

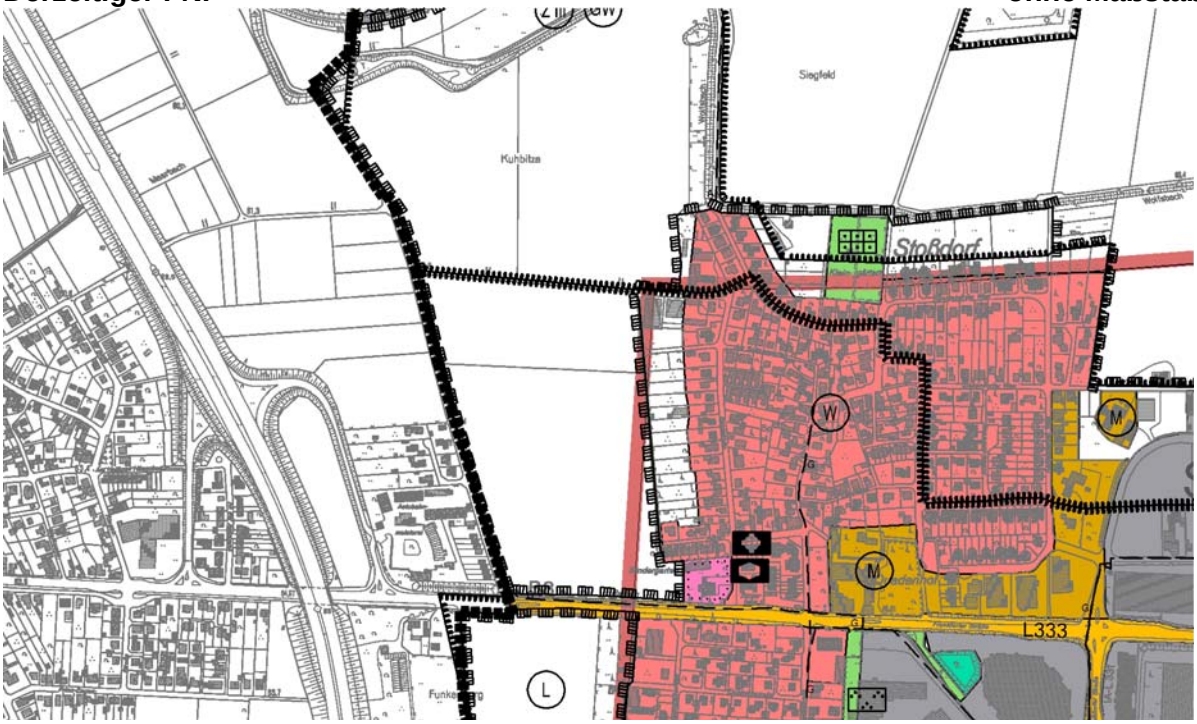
Soweit die Lärmproblematik gelöst wird, handelt es sich aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes um eine gut geeignete Fläche für die bauliche Entwicklung von Hennef. In der Dimensionierung sollte beachtet werden, dass ein offener Grünzug verbleibt. Denkbar ist insbesondere eine einzeilige Bebauung am Weg. Notwendig ist eine daran gekoppelte Ausgleichsfläche im rückwärtigen Bereich.

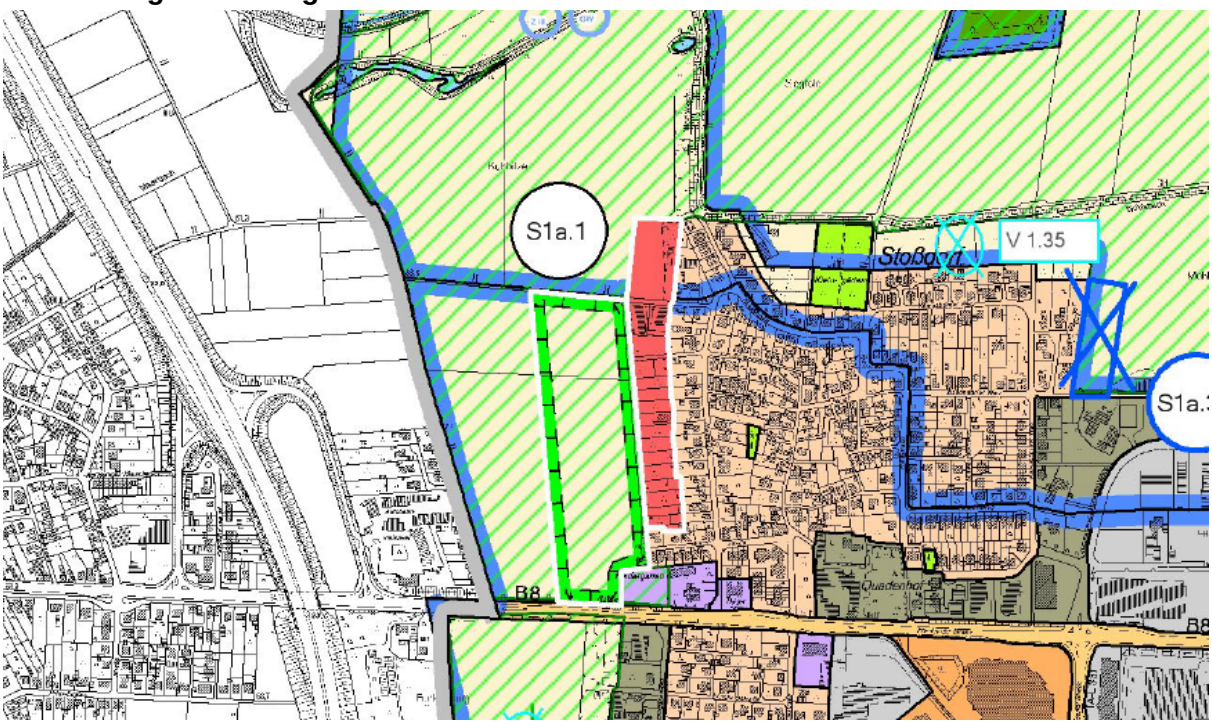
## Entwicklungsvorschlag

Der Standort wird mit einer Bautiefe als Wohnbaufläche dargestellt, so dass eine Vorhaltung von Reserveflächen innerhalb der Ortslage Stoßdorf ermöglicht wird. Eine Nutzung der bereits vorhandenen Erschließung wird damit ermöglicht, jedoch ist ggf. ein weiterer Ausbau der Erschließungsstraße erforderlich. Die Wohnbauflächendarstellung wird bis zum nördlichen Siedlungsrand erweitert. Darüber hinaus werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (Stärkung des regionalen Grünzuges) an die Entwicklung der Fläche gekoppelt.

# Standorteignungsbewertung

**Derzeitiger FNP** **ohne Maßstab**




**Darstellungsvorschlag** **ohne Maßstab**